



Konsekvenser af ændring/ophævelse af Landbrugsloven – supplerende analyse

Rasmussen, Svend

Publication date:
2013

Document version
Også kaldet Forlagets PDF

Citation for published version (APA):
Rasmussen, S., (2013). *Konsekvenser af ændring/ophævelse af Landbrugsloven – supplerende analyse*, Nr. 030-0028/13-5480, 26 s., IFRO Udredning Nr. 2013/20

IFRO Udredning



Konsekvenser af ændring/ophævelse af Landbrugsloven – supplerende analyse

Svend Rasmussen

IFRO Udredning 2013 / 20

Konsekvenser af ændring/ophævelse af Landbrugsloven – supplerende analyse

Forfatter: Svend Rasmussen

Udarbejdet for NaturErhvervstyrelsen i henhold til aftale mellem Institut for Fødevare- og Ressourceøkonomi og Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri om myndighedsberedskab.

Institut for Fødevare- og Ressourceøkonomi
Københavns Universitet
Rolighedsvej 25
1958 Frederiksberg
www.ifro.ku.dk

Konsekvenser af ændring/ophævelse af Landbrugsloven – supplerende analyse

Docent Svend Rasmussen, Institut for Fødevarer- og Ressourceøkonomi, august 2013

I. Bestillingen

NaturErhvervstyrelsen har den 24. juni 2013 foretaget bestilling af:

Opdatering/supplering af notatet ”Konsekvenser af ændring/ophævelse af Landbrugsloven, marts 2009” i lyset af bl.a. NLK- anbefalinger om yderligere liberalisering af landbrugsloven.

Baggrunden for bestillingen er angivet som følgende:

Dansk landbrug er karakteriseret ved at være relativt produktivt ift. andre sammenlignelige lande i Europa, om end produktivitsudviklingen har været lavere end gennemsnittet af EU-25 de seneste år. Den relativt høje produktivitet er baseret på en hurtig strukturudvikling og en stigende kapitalintensitet, hvilket er en væsentlig årsag til, at gældsprocenten er blandt de højeste i EU. Ultimo 2010 udgjorde den samlede gæld i dansk landbrug 336 mia. DKK.

Det store kapitalkrav gør det svært at gennemføre generationsskifte og opretholde niveauet af investeringer, der er nødvendig for at opretholde og udvikle en effektiv produktion. Landbrugsloven er i den forbindelse til stadighed til debat, og ændring/fuld liberalisering af landbrugsloven ses derfor som et middel til at gøre det mere attraktivt for eksterne investorer at placere ansvarlig kapital i landbrugsaktiver, der så kan medvirke til at opretholde den høje produktivitet via øgede investeringer, og måske være medvirkende til at fremme generationsskifte.

Der er den senere tid blevet udarbejdet flere rapporter, der anbefaler, at Landbrugsloven lempes. NLK skriver i deres slutrapport (anbefaling 29), at ”landbrugsloven indeholder barrierer for selskabers erhvervelse af landbrugsejendomme og dermed også kapitaltilførsel til erhvervet.” Og NLK nævner specifikt, at regler om landmandens bestemmende indflydelse i selskaber og fortrinsstillingen ved landmandens udtræden af selskabet, er med til at skabe usikkerhed for eksterne investorer. Task force kvæg har tilsvarende i deres rapport anbefalet, at man ændrer i landbrugsloven for at sikre bedre muligheder for eksterne

investorer i landbruget. Landbrugets holdning til en yderligere liberalisering af landbrugsloven er, at man på den ene side gerne vil være med til at skaffe yderligere kapital, men at man er stærkt bekymret for at eksterne investorer "kun" vil være interesseret i jorden og ikke i den animalske produktion, hvilket vil betyde et fald i den animalske produktion. Desuden udtrykker landbruget bekymring over, at eksterne investorer på sigt vil betyde, at det bliver sværere for yngre landmænd at få deres egen bedrift. Fødevareministeren har sammen med erhvervsministeren desuden udtrykt vilje til at ændre i Landbrugsloven, så der kan åbnes op for andre ejerforhold landbruget.

NaturErhvervstyrelsen efterspørger et kort notat omfattende behandling af følgende problemstillinger:

Det ønskes undersøgt hvilke effekter, der vil være ved ændring eller ophævelse af landbrugsloven. Før sidste ændring af landbrugsloven i 2010 som del af Grøn Vækst - aftalen blev der lavet et notat af IFRO (Konsekvenser af ændring/ophævelse af Landbrugsloven af docent Svend Rasmussen), hvori effekterne af forskellige modeller for ændringer af landbrugsloven blev beskrevet, herunder model med fuld afskaffelse af loven.

Siden notatet blev offentliggjort i marts 2009 er den nye landbrugslov blevet vedtaget, hvilket betyder at flere af de undersøgte scenarier (Model 3), er blevet virkeliggjort. Imidlertid er der også sket væsentlige ændringer i flere centrale parametre, som kan rykke ved konklusionerne i notatet og de fremadrettede perspektiver, herunder ændringer i investorers afkastningskrav ift. 2009-situationen og ikke mindst de betydelige prisfald på landbrugsjord, der er konstateret de seneste år.

Sidst men ikke mindst er ændring/fuld liberalisering af landbrugsloven kommet på den politiske dagsorden. Derfor ønskes notat opdateret med fokus på model 4 og model 5, evt. som et appendix til det oprindelige notat.

Først og fremmest skal de tidsserier, der anvendes i notatet, opdateres. Eksempelvis skal tabel 2 opdateres således at forrentningsevnen udvikling kan følges frem til i dag (2012). Desuden ønskes det for tabel 2 tilføjet, hvor stor en del de "store heltidsbedrifter" udgør ift. alle heltidsbedrifter målt på antal/dyreenheder/hektar, for at vise betydningen af denne gruppe af potentielt interessante bedrifter for eksterne investorer. Herudover ønskes spredningen af forrentningsevnen inden for gruppen af "store heltidsbedrifter" og dennes evt. betydning for investorinteressen kort belyst.

I tabel 1 ønskes tilføjet en kolonne, der vurderer modellernes effekt på produktionen af animalske og vegetabiliske landbrugsprodukter i Danmark, da størrelsen af den animalske produktion har stor økonomisk og beskæftigelsesmæssig betydning.

Potentielle investorer har udtrykt vilje til at investere i jord, men ikke i den animalske produktion, og betydningen heraf er relevant at vurdere.

Endelig bedes det vurderet, om en lempelse af selskabsreglerne vil have betydning for strukturudviklingen, herunder for mulighederne for andre ejer/driftsformer, fx driftsfællesskaber. Det skal endvidere vurderes, om der kan forventes selskaber, hvor "danskerne" kan eje aktier og dermed komme tættere på landbruget, eller om det primært være pensionskasser, kapitalfonde mv., der kommer til at eje kapitalen.

II. Besvarelsen

Notatet af marts 2009 indeholder en beskrivelse af de pr. marts 2009 forventede konsekvenser af ændringer/ophævelse af landbrugsloven. De forventede konsekvenser sammenfattet i notatets tabel 1 er stort set uændrede når vurderingen foretages i dag (august 2013). Der er dog sket ændringer i centrale parametre - ændringer, som kunne rykke ved notatets konklusioner. Således er både renten og jordpriserne faldet, hvilket kunne påvirke såvel mulighederne for at tiltrække kapital fra eksterne kapitalindskydere som pensionskasser o.l. og vurderingen af den fremtidige udvikling i jordpriserne. Hertil kommer som noget nyt, at der fra landbrugets side stilles spørgsmål til den relative konkurrenceevne mellem husdyr og planteproduktion ved eventuel ændring af landbrugslovens selskabsregler. Endelig er der nu kommet konkrete modeller med forslag til selskabs-/ejerformer på bordet.

1. Tiltrækning af egenkapital

I notatet fra 2009 anføres at større pensionskasser forlanger et løbende afkast på mindst 6-8 % ved rene jordinvesteringer og et løbende afkast på 7-9 % fra investeringer i husdyrbrug (kombination af jord og bygninger). Hertil kommer en værdistigning på 2 % pr. år, således at det samlede afkastkrav ligger i intervallet 8-11 %. På basis af sammenligning med forrentningsprocenter fra store heltidsbedrifter blev det konkluderet, at kapitalafkastet på selv de store landbrugsbedrifter generelt ikke kan leve op til kravet om kapitalafkast fra eksterne investorer.

NYKREDIT har i en rapport fra februar 2011 (Solvency II, Investering i Landbrug) anvendt et alternativafkast på 8 % (investering i aktier) ved vurdering af investering i landbrugsaktiver. Nykredits beregninger viser, at ved en jordpris på kr. 150.000 pr. hektar og en forpagtningsafgift (inkl. enkeltbetalingsordning) på 4.250 kr. pr. hektar, vil det *ikke* være rentabelt at købe og udleje landbrugsjord til landmænd. En tilstrækkelig rentabilitet forudsætter en jordpris på kr. 75.000 pr.

hektar, eller (ved en jordpris på 150.000 kr. pr. hektar) en finansiel gearing med fremmedkapital (60 % lån) til en lånerente på omkring 3 %.

Ifølge Berlingske Tidende 7. juli 2013 er AP Pension parat til at investere pensionskapital i landbrug med en forventning om et årligt afkast (efter omkostninger) på 4,75 % på landbrugsjord og 6,50 % på landbrugsbygninger. Hertil skal lægges værdistigning på 2 % på landbrugsjorden, således at den samlede forrentning bliver på 6-7 %. Dansk Farm Management, der skal stå for formidling af kapitalen herunder opkøb og bortforpagtning/udleje af landbrugsjord og bygninger til landmænd, vurderer, at der med en jordpris på kr. 100.000-150.000 pr. hektar og en produktivitet svarende til den, der opnås af de 25 % bedste landmænd, vil være basis for at kapitalen vil kunne opnå det anførte afkast.

Med henblik på at vurdere størrelsesordenen af de anførte afkastgrader er der i tabel 1 til sammenligning vist de seneste års afkastningsgrader¹ for store heltidsbedrifter² beregnet på basis af Danmarks Statistiks landbrugsregnskabsdatabase.

Tabel 1. Afkastningsgrader (%) for store heltidsbedrifter. Mio kr. jordbrugskapital i parentes³

År	Plante, +2	Kvæg, +3	Svin, +3	Gennemsnit
2009	1,3 (82)	0,4 (55)	0,9 (70)	0,9
2010	1,2 (85)	1,7 (55)	1,6 (63)	1,5
2011	2,2 (75)	1,9 (51)	1,7 (63)	1,9

Som der fremgår ligger afkastningsgraden typisk mellem 1 og 2 %. Heri er *ikke* medregnet eventuelle værdistigninger på jord. Den samlede kapital pr. bedrift ligger på 50 til 85 mio. kr.⁴ - lavest for kvægbedrifter og højest for plantebedrifter.

Det anførte kapitalafkast lever *ikke* op til kravet om kapitalafkast fra eksterne investorer. Der er imidlertid tale om gennemsnitstal, som dækker over en betydelig variation - selv inden for denne gruppe af store heltidsbedrifter. I tabel 2 er anført den statistiske spredning på de observerede afkastningsgrader, der danner grundlaget for gennemsnitstallene i tabel 1.

¹ Afkastningsgraden viser forrentningen af den samlede kapital i procent. Den beregnes som: (Driftsresultat før renter + generelle tilskud - brugerfamiliens vederlag) / jordbrugsaktiver ultimo *100. Afkastningsgraden er således afkastet til alle jordbrugsaktiver (jord, driftsbygninger, mælkekvote, husdyr, inventar og beholdninger), uanset om disse er selvejede eller forpagtede.

² Store heltidsbedrifter defineret som følger: Plantebrug: Over 2 helårsarbejdere. Kvæg- og svinebrug: over 3 helårsarbejdere.

³ Det bemærkes, at der i det tidligere notat fra 2009 blev anvendt den såkaldte forrentningsprocent som udtryk for kapitalforrentning. Afkastningsgraden i nærværende tabel anses her som et bedre resultatmål, idet det også medregner forrentning af forpagtede arealer, som ofte udgør en stor andel. Tabel med forrentningsprocenter frem til og med 2011 er anført i Bilag 1.

⁴ Jord og bygninger er værdiansat med udgangspunkt i anslåede handelspriser.

Tabel 2. Spredningen på afkastningsgrader for store heltidsbedrifter. Antal obs. i parentes

År	Plante, +2	Kvæg, +3	Svin, +3
2009	1,5 (112)	1,4 (287)	2,0 (324)
2010	1,4 (112)	1,7 (271)	2,9 (321)
2011	1,4 (142)	1,4 (282)	2,3 (325)

Spredningen på afkastgraderne ligger på omkring 1,5 procentpoint for plante- og kvægbedrifter og noget højere for svinebedrifter. Sammenholdes resultaterne i tabel 1 og 2 vurderes det, at der med den i regnskaberne anvendte værdisætning af jord og bygninger er nogle få procent af de store heltidsbedrifter, der kan honorere et afkast på 6-7 % inkl. værdistigning på aktiver.

Tabel 3. Andel (pct.) af store heltidsbedrifter med afkastningsgrad over 4 %. Mio. kr. jordbrugskapital i parentes

År	Plante, +2	Kvæg, +3	Svin, +3
2009	2,1 (102)	0,9 (44)	1,2 (48)
2010	2,8 (101)	5,9 (52)	8,6 (59)
2011	9,4 (51)	9,0 (49)	9,1 (60)

Tabel 4. Andel (pct.) af store heltidsbedrifter med afkastningsgrad over 5 %. Mio. kr. jordbrugskapital i parentes

År	Plante, +2	Kvæg, +3	Svin, +3
2009	-	-	0,3 (12)
2010	1,5 (81)	1,8 (34)	5,0 (59)
2011	7,6 (41)	1,5 (46)	4,1 (42)

Dette bekræftes af resultaterne i tabel 3 og 4, der viser hvor stor en andel af de store heltidsbedrifter, der har en afkastningsgrad på over 4 henholdsvis over 5 %. (På grund af relativt få observationer er der nogen usikkerhed knyttet til estimerne i tabel 3 og 4).

Det bemærkes, at afkastningsgraderne, der ligger til grund for resultaterne i tabel 1, 2, 3 og 4, er baseret på de i regnskaberne aktuelt anslåede handelspriser for jord og bygninger. Såfremt de faktiske handelspriser ved et selskabs investering af kapital afviger fra de i regnskaberne anslåede handelspriser, vil afkastgraden naturligvis tilsvarende ændres. Tiltrækning af egenkapital fra eksterne investorer vil derfor - ud over det løbende afkast - afhænge af den pris, som jord og bygninger kan købes til.

2. Konsekvenser for jordpriserne

Det er fra flere sider anført, at landbrugslovens nuværende regler om landmandens bestemmende indflydelse i selskaber og fortrinsstilling ved landmænds udtræden af selskabet, udgør barrierer for

selskabers erhvervelse af landbrugsejendomme og dermed kapitaltilførsel til erhvervet. Omtalen i foregående afsnit indikerer dog, at der selv med de nuværende regler tilsyneladende er interesse fra pensionsfonde i at investere kapital i landbrugsselskaber. Årsagen er formentlig, at med den model Dansk Farm Management lægger op til, vil reglerne om landmandens bestemmende indflydelse ikke spille nogen rolle for kapitalindskyderne, idet det forudsættes at selskabet opkøber jord og investerer i bygninger, som herefter bortforpagtes (jorden) / udlejes (bygninger) til landmanden. Under sådanne omstændigheder falder reglerne om landmandens bestemmende indflydelse i selskabet bort.

Hvis man også ønsker at give mulighed for at eksterne investorer indskyder kapital direkte i selskaber, som selv står for driften af landbrug, så er der næppe tvivl om at interessen herfor vil være betinget af ændring af selskabsreglerne, således at den bestemmende indflydelse kommer til at følge de generelle regler for bestemmende indflydelse for virksomheder i selskabseje. Ved ændring af selskabsreglerne må man derfor forvente, at eksterne investorers interesse for investering i landbrug vil øges. Generelt må man forvente, at når kredsen af potentielle købere af et absolut knapt gode som landbrugsjord øges, så vil det påvirke prisen i opadgående retning. Forudsætningen er dog, at den nye køberskare er villig til at købe landbrugsjord til de gældende eller evt. højere priser⁵. Og det er der - jf. analysen i foregående afsnit - *ikke* noget der tyder på.

Omvendt gælder, at hvis jordpriserne (fortsat) falder, så vil en fri adgang for selskaber til at erhverve jord kunne lægge en dæmper på prisfaldet, idet pensionskasser og andre kapitalindskydere vil se deres fordel i at investere i jord, hvis prisen bliver tilstrækkelig lav. Et realistisk scenarium kunne således være, at en ændring af selskabsreglerne potentielt vil imødegå prisfald på landbrugsjord.

I et langsigtet perspektiv bestemmes jordprisen af der overskud som jorden kan generere (den såkaldte jordrente⁶) samt markedsrenten udtrykt som renteafkastet ved alternative investeringer med samme risiko.

Tabel 5. Jordrente år 2011, kr. pr. hektar efter fradrag af ejendomsskat. Bedrifter over 200 ha

	Plantebedrifter		Kvægbedrifter		Svinebedrifter	
	200-500 ha	o. 500 ha	200-500 ha	o. 500 ha	200-500 ha	o. 500 ha
Jordrente før tilskud	90	1.319	-2.844	-1.659	-580	291
Generelle tilskud	2.329	2.191	3.577	2.771	2.220	2.251
Jordrente efter tilskud	2.419	3.509	733	1.111	1.640	2.542

⁵ De gældende priser på landbrugsjord er vanskelige at belyse statistisk, idet handelen med landbrug fortsat er på et lavt niveau, og der findes ikke statistik over prisen på ren landbrugsjord. Ifølge Danmarks Statistik (www.statistikbanken.dk/EJEN77) var købesummen for landbrug (omfattende hele ejendommen – både jord og bygninger) i første kvartal 2013 på kr. 166.653 pr. hektar for 285 landbrug solgt i fri handel og på kr. 144.421 pr. hektar for 57 landbrug solgt ved familieoverdragelser.

⁶ Jordrenten udtrykker det overskud, der er tilbage til at forrente jordværdien, når samtlige øvrige produktionsfaktorer er aflønnet.

Tabel 5 viser jordrenten pr. hektar for bedrifter over 200 ha i Danmarks Statistiks regnskabsdatabase⁷. Medregnes de generelle tilskud (enkeltbetalingsordningen) varierer jordrenten fra 733 kr. pr. ha for kvægbedrifter på 200-500 ha til 3.509 kr. pr. ha for plantebedrifter med over 500 ha. Med en alternativrente på fx 5 % vil jordrenten for de største plantebedrifter betinge en jordpris på $3.509/0,05 = 70.180$ kr. pr. hektar.

Hvis der fortsat er landmænd, der er parat til / i stand til at investere i jord baseret på en lavere alternativ forrentning af kapitalen end forudsat i de netop gennemførte beregninger, så vil dette i sig selv imødegå prisfald på jord. Men det er svært at se, at en ændring af selskabsreglerne i sig selv vil betinge stigende jordpriser.

3. Potentielle ejer-/driftsformer og strukturudvikling ved selskabseje

I notatet fra marts 2009 er der i afsnit 5 vist en række cases, der viser eksempler på anvendelse af selskabsformer i forbindelse med generationsskifte i landbruget.

Mere generelt kan man forestille sig en række overordnede modeller for, hvorledes eksterne kapitalindskydere (enkeltpersoner, pensionskasser, og andre investorer) kan/vil indskyde kapital i landbruget. Disse hovedmodeller skal kort gennemgås og kommenteres her:

1. **Indskud af kapital direkte i eksisterende bedrifter**, som i forvejen ejes og drives af eksisterende landmænd. Kan ske ved at den pågældende bedrift omdannes til et A/S med udbud af aktier til salg på det åbne marked. Primært interessant som model ved generationsskifte. Køb af aktier/anparten i sådanne virksomheder er næppe interessant for pensionskasser og tilsvarende investorer med mindre man får et ganske højt afkast som kompensation for finansiell gearing⁸ og usikkerhed om landmandens evner til at skabe afkast. Hertil kommer, at deltagelse i ledelsen af sådanne relativt små virksomheder vil koste for meget i administration. Derfor vil aktierne næppe kunne sælges til en særlig høj kurs. Med mindre der er tale om meget store bedrifter egner denne modelform sig primært til familieaktieselskaber, dvs. i relation til generationsskifte.
2. **Eksterne investorer opkøber en eller flere landbrugsbedrifter/landbrugsejendomme, som herefter drives sammen i form af relativt store enheder**. Den eksterne investor står i denne model selv som ejer, og investor driver selv denne nye virksomhed, evt. med én eller flere af de hidtidige landmænd som ansatte driftsledere. Mulige problemer består i, at den

⁷ Den beregnede jordrente er efter fradrag af ejendomsskat, aflønning af al arbejdskraft samt forrentning af den investerede kapital (bortset fra jord) med 4 %

⁸ Den rente, som eksterne investorer opererer med, er baseret på fuld finansiering med egenkapital. Krav om afkast til egenkapitalen afhænger af den finansielle gearing; jo højere andel fremmedkapital, desto højere afkast skal egenkapitalen have som betaling for usikkerhed på afkastet.

eksterne investor selv skal have indsigt til at købe landbrug af den rigtige kvalitet til den rigtige pris. Hertil kommer, at investor selv skal stå for ledelse og drift af denne nye virksomhed. Endelig er der det rent praktiske problem, at det kan være svært at finde en række ejendomme beliggende ved siden af hinanden, således at de naturligt kan danne en stor fælles driftsenhed med mulighed for effektiv udnyttelse af de potentielle stordriftsfordele. Modellen vil derfor fortrinsvis have interesse ved opkøb af relativt store enheder.

- 3. Eksterne investorer opkøber jord (og bygninger), som bortforpagtes (udlejes).** Køb og udleje kan evt. forestås af investor selv, eller investor kan have en ”mellemmand” til at stå for investering, bortforpagtning og udleje. Investor kan investere i hele landbrug (jord og eksisterende driftsbygninger) eller adskille investering i jord og investering i bygninger og tilhørende produktionsanlæg, hvilket for eksterne investorer kan være en administrativ og investeringsmæssig fordel, idet man herved får to (eller flere) selvstændige aktivklasser, hver med sine afkast- og risikomæssige karakteristika. Denne opdeling behøver ikke berøre landmandens drift af ejendommen, idet landmanden som forpagter af jorden og lejer af driftsbygningerne kan drive det hele som en samlet enhed som før. Det beløb landmanden får ved salg af bedriften kan landmanden evt. investere i den eller de fonde, som de eksterne investorer benytter som grundlag for opkøb, hvorved opnås medejerskab til danske landbrug.

Model 3. er den, som allerede er på bordet fra AP Pension / Dansk Farm Management (se afsnit 1). Modellen er i sin standardform baseret på at landmanden, der forpagter jord og bygninger, betaler en fast forpagtningsafgift/”husleje”, men modellen kunne gøres mere sofistikeret ved at indbygge en form for risikodeling, således at forpagtningsafgiften/”huslejen” afhænger af de økonomiske konjunkturer. For at forhindre moral hazard kunne man anvende en model, hvor den eksterne investor påtager sig prisrisikoen, mens landmanden fortsat påtager sig den produktionsmæssige risiko.

Det er tidligere fremhævet, at en model baseret på forpagtning/udleje, må følges af en forpagtningslovgivning. Den engelske forpagtningslovgivning kunne være et hensigtsmæssigt udgangspunkt.⁹

⁹ Den engelske forpagtningslovgivning (Agricultural Tenancies Act) har tidligere givet en så udstrakt beskyttelse af forpagtere, at den ofte afholdt jordejere fra at bortforpagte. Med henblik på at fremme forpagtning, blev der foretaget en deregulering i 1995, og der er nu en udstrakt frihed til, at de forhandlende parter frit aftaler, hvad der er bedst for dem. Således kan man frit aftale forpagtningsperiodens længde. Men det er ved regulering bestemt, at aftalen ved udløb videreføres et år ad gangen, og at parterne – med mindre andet er aftalt – har ret til genforhandling af forpagtningsafgiften hvert tredje år. Endvidere er der beskrevet regler for succession, ligesom der er beskrevet voldgiftsinstitutioner, som bringes i anvendelse i tilfælde af tvist og uenighed om værdisætning af forbedringer og investeringer ved opgørelse af kompensation.

I den udstrækning en lempelse af selskabsreglerne vil fremskynde generationsskifte gennem dannelse af familieaktieselskaber som nævnt under model 1, vil lempelse af selskabsreglerne fremme strukturudviklingen, idet sammenlægning og ny-investering ofte sker i forbindelse med generationsskifte. Model 2 vil næppe i sig selv påvirke strukturudviklingen, idet denne model primært vil være interessant ved kapitalindskud i bedrifter, som i forvejen er meget store eller baseret på kapitalkrævende specialproduktioner. Derimod vil eksterne investorers investering i jord og bygninger med henblik på bortforpagtning/udleje påvirke udviklingen i retning af en større grad af en driftsform baseret på forpagtning.

Det er svært at forestille sig at ”danskere” som privatpersoner kan komme ind og eje aktier i danske landbrug. Man kunne dog forestille sig, at der i model 1 kunne være andre enkeltpersoner end familiemedlemmer, der af den ene eller den anden grund kunne være interesseret i at indskyde kapital for derved at opnå medejerskab i en specifik landbrugsbedrift.

4. Effekt på animalsk og vegetabilsk produktion

I bestillingen fra NaturErhvervstyrelsen er det anført, at der fra landbruget er udtrykt bekymring for at eksterne investorer ”kun” vil være interesseret i jorden og ikke i den animalske produktion.

Eksterne investorers interesse for investering i landbrugsaktiver må forventes at følge de sædvanlige incitamenters for kapitalinvesteringer, nemlig balancen mellem forventet forrentning af den investerede kapital og den risiko/usikkerhed, der er knyttet til forrentningen i en porteføljesammenhæng.

Eksterne kapitalinvestorer vil givetvis nøjes med en mindre forrentning af den investerede kapital ved investering i jord end ved investering i produktionsanlæg til husdyrbrug. Årsagen er, at jord er et varigt, ikke reproducerbart gode, som traditionelt - på lang sigt - opretholder sin realværdi. Jord har en betydelig fleksibilitet i sin anvendelse og kan anvendes til dyrkning af de klassiske salgsafgrøder som korn, raps, osv., til dyrkning af grovfoder til kvæg, heste, får osv., til dyrkning af energiafgrøder, til dyrkning af juletræer og pyntegrønt, til dyrkning af gartneriafgrøder samt til udlæg som naturarealer, rekreative områder mv. Produktionsanlæg til husdyr (bygninger og tilhørende installationer og inventar) har typisk en - i forhold til jord - kort levetid, er specialiseret i sin anvendelse (mindre fleksibilitet), undergår teknologiske forældelse, og afkastet er typisk mere driftslederafhængig end de klassiske planteproduktioner, ligesom kød og mælk er mere konjunkturfølsomme produkter end planteprodukter. Hertil kommer, at der er en højere andel faste omkostninger i husdyrproduktionen end i planteproduktionen.

De anførte forhold bevirker, at egenkapital investeret i husdyrproduktion skal have et højere forventet afkast end kapital investeret i planteproduktionen (jord). Hvis man går ud fra, at man skal betale samme rente for ekstern kapital investeret i henholdsvis jord og produktionsanlæg til husdyr,

vil man derfor opleve, ”at eksterne investorer ”kun” vil være interesseret i jorden og ikke i den animalske produktion”. Omvendt gælder, at såfremt eksterne investorer ved investering i produktionsanlæg til husdyr kan opnå en tilstrækkelig høj forrentning af kapitalen, så vil man også være interesseret i investering i produktionsanlæg til husdyr.

Opretholdelse af jordens realværdi har historisk været betinget af, at der har været et (forventet) indtjeningsgrundlag knyttet til jorden, dels i form af produktion og salg af afgrøder til direkte human konsum (brødkorn, sukkerroer, frilandsgrønsager mv.) og dels - og ikke mindst - i form af produktion af foder til husdyr. Indtjeningen fra jorden og dermed dens værdi har således delvis været betinget af rentabiliteten i husdyrproduktionen (både salg af husdyrprodukter og afsætning af gylle).

Det vil derfor være en fordel for eksterne investorer at kombinere investering i jord og bygninger: Jorden producerer afgrøder, der omsættes i produktionsanlæg til husdyr. De to ”aktivklasser” komplementerer således hinanden godt: Når afgrøder er billige (planteprodukter har en lav pris) og afkastet fra jorden derfor et lavt, så er det en fordel for husdyrproduktionen fordi input (foder) i så fald er billigt, hvorved der genereres et højere overskud.

Sammenfattende vurderes det, at såfremt der kan opnås en højere forrentning ved investering i produktionsanlæg til husdyr end ved investering i jord, så vil eksterne investorer være lige så interesserede i investering i produktionsanlæg til husdyr som i jord, og kombinationsinvesteringer vurderes at være mere attraktive end investering i de individuelle aktivklasser.

5. Unge landmænds adgang til etablering

Unge landmænds mulighed for at få deres egen bedrift afhænger af deres mulighed for at rejse den kapital, som er nødvendig for at købe egen bedrift. Som omtalt i afsnit 2 vurderes det ikke, at en ændring af selskabsreglerne i sig selv vil betyde stigende ejendomspriser. Hvis der fortsat er etablerede landmænd, der er parat til / i stand til at investere i jord baseret på en lavere alternativ forrentning af kapitalen end eksterne kapitalindskydere, så vil det også fremover være konkurrencen fra de allerede etablerede landmænd, der gør det vanskeligt for unge landmænd at købe egen bedrift.

Ændring af selskabsreglerne vil alt andet lige gøre det mere attraktivt for eksterne investorer at opkøbe landbrug/landbrugsjord. Det vurderes at model 3 i afsnit 2 (opkøb med efterfølgende bortforpagtning/udleje) vil være den mest attraktive form for eksterne investorer. Hvis denne vurdering holder stik, vil unge landmænds adgang til at etablere sig som landmænd øges, idet den unge landmand som forpagter vil kunne etablere sig som landmand uden at skulle rejse væsentlig kapital. Som tidligere nævnt anbefales det i den forbindelse, at der overvejes etableret en egentlig forpagtningslovgivning til regulering af forholdene mellem forpagter og jordejer.

BILAG 1. Opdateret version af tabel 2 fra notat af marts 2009

Tabel 2. Forrentningsprocenter for store heltidsbedrifter. Mio. kr. landbrugskapital i parentes

År	Planter,+2	Kvæg,+3	Svin,+3	Gennemsnit
1998	4,5 (17)	4,1 (14)	2,4 (18)	3,7
1999	3,7 (18)	4,7 (14)	2,0 (18)	3,5
2000	3,6 (17)	3,8 (15)	7,3 (18)	4,9
2001	3,6 (17)	2,8 (16)	9,3 (20)	5,2
2002	0,9 (18)	2,3 (16)	2,2 (21)	1,8
2003	1,9 (19)	2,1 (17)	0,0 (20)	1,3
2004	1,6 (22)	1,8 (19)	1,7 (24)	1,7
2005	0,9 (26)	2,4 (22)	2,2 (26)	1,8
2006	1,7 (28)	3,2 (24)	3,6 (29)	2,8
2007	1,8 (40)	3,6 (33)	-1,8 (36)	1,2
2008	1,1 (47)	3,6 (32)	-1,3 (43)	1,1
2009	0,1 (83)	-1,6 (54)	-0,1 (71)	-0,5
2010	1,7 (83)	1,4 (55)	2,1 (63)	1,7
2011	1,7 (71)	1,7 (51)	2,4 (62)	1,9
Gennemsnit	2,1 (36)	2,6 (27)	2,3 (34)	2,3

BILAG 2. Afkastningsgrad for heltidslandbrug 2009-2011

DS13_D Afkastningsgrad mv. for PLANTEBRUG, Heltidslandbrug under 2 helårsarbejdere,
--

	2009	2010	2011
Antal i stikprøven	125,0	175,0	153,0
Antal i populationen	2.223,6	1.841,2	1.662,0
1, Nettoafkast af jordbrugsaktiver, kr.	119.012,4	142.455,1	402.318,0
2, Afkastningsgrad, pct.	0,4	0,5	1,3
11, Frilandsareal, ultimo, ha	131,4	152,3	154,9
12, Antal dyreenheder, ultimo,	6,0	4,7	5,8
13, Jordbrugskapital, ultimo, mio. kr.	29,8	30,8	31,0
20, Antal heltid, pct.	68,3	68,5	64,9
21, Frilandsareal, ultimo, pct.	44,9	44,9	43,8
22, Antal dyreenheder, ultimo, pct.	36,1	41,6	27,7
23, Jordbrugskapital, ultimo, pct.	43,9	44,0	43,3

DS13_D Afkastningsgrad mv. KVÆGBRUG, Heltidslandbrug **under** 3 helårsarbejdere

	2009	2010	2011
Antal i stikprøven	270,0	243,0	256,0
Antal i populationen	3.095,4	3.016,4	2.968,5
1, Nettoafkast af jordbrugsaktiver, kr.	-134.580,2	67.561,5	257.878,5
2, Afkastningsgrad, pct.	-0,6	0,3	1,1
11, Frilandsareal, ultimo, ha	91,3	94,5	94,9
12, Antal dyreenheder, ultimo,	120,3	143,9	149,3
13, Jordbrugskapital, ultimo, mio. kr.	22,6	22,1	22,5
20, Antal heltid, pct.	65,8	66,7	69,4
21, Frilandsareal, ultimo, pct.	45,6	46,1	52,0
22, Antal dyreenheder, ultimo, pct.	42,4	42,3	45,5
23, Jordbrugskapital, ultimo, pct.	44,4	44,9	49,9

DS13_D Afkastningsgrad mv. SVINEBRUG, Heltidslandbrug **under** 3 helårsarbejdere

	2009	2010	2011
Antal i stikprøven	156,0	144,0	172,0
Antal i populationen	1.785,5	1.740,1	1.581,9
1, Nettoafkast af jordbrugsaktiver, kr.	-98.738,7	156.481,5	196.821,0
2, Afkastningsgrad, pct.	-0,3	0,6	0,7
11, Frilandsareal, ultimo, ha	109,6	122,9	121,0
12, Antal dyreenheder, ultimo,	153,4	159,3	168,5
13, Jordbrugskapital, ultimo, mio. kr.	28,3	27,9	27,3
20, Antal heltid, pct.	50,2	49,3	49,3
21, Frilandsareal, ultimo, pct.	31,0	33,4	32,8
22, Antal dyreenheder, ultimo, pct.	29,4	29,4	27,9
23, Jordbrugskapital, ultimo, pct.	29,0	30,2	29,8

DS13_D Afkastningsgrad mv. for ANDRE LANDBRUG, Heltidslandbrug under 3 helårsarbejdere
--

	2009	2010	2011
Antal i stikprøven	89,0	91,0	80,0
Antal i populationen	981,4	1.188,1	1.116,5
1, Nettoafkast af jordbrugsaktiver, kr.	-152.254,7	472.505,6	624.807,9
2, Afkastningsgrad, pct.	-1,2	4,0	4,9
11, Frilandsareal, ultimo, ha	50,7	45,1	58,7
12, Antal dyreenheder, ultimo,	53,9	52,2	60,7
13, Jordbrugskapital, ultimo, mio. kr.	12,8	11,7	12,7
20, Antal heltid, pct.	70,9	71,1	68,5
21, Frilandsareal, ultimo, pct.	50,1	44,7	49,8
22, Antal dyreenheder, ultimo, pct.	41,0	41,1	40,1
23, Jordbrugskapital, ultimo, pct.	47,1	42,7	43,3

DS13_D Afkastningsgrad mv. for ALLE DRIFTSFORMER, Heltidslandbrug **under** 3 (2) helårsarbejdere

	2009	2010	2011
Antal i stikprøven	640,0	653,0	661,0
Antal i populationen	8.086,0	7.785,8	7.328,9
1, Nettoafkast af jordbrugsaktiver, kr.	-59.074,3	166.941,3	333.355,1
2, Afkastningsgrad, pct.	-0,2	0,7	1,4
11, Frilandsareal, ultimo, ha	101,4	107,0	108,6
12, Antal dyreenheder, ultimo,	88,1	100,4	107,4
13, Jordbrugskapital, ultimo, mio. kr.	24,7	23,9	24,0
20, Antal heltid, pct.	62,7	62,7	62,8
21, Frilandsareal, ultimo, pct.	41,0	41,6	43,1
22, Antal dyreenheder, ultimo, pct.	36,1	36,5	36,9
23, Jordbrugskapital, ultimo, pct.	39,2	39,5	40,8

DS13_D Afkastningsgrad mv. for PLANTEBRUG, Heltidslandbrug over 2 helårsarbejdere
--

	2009	2010	2011
Antal i stikprøven	112,0	112,0	142,0
Antal i populationen	1.031,4	845,8	900,4
1, Nettoafkast af jordbrugsaktiver, kr.	1.083.711,9	1.041.322,6	1.639.041,7
2, Afkastningsgrad, pct.	1,3	1,2	2,2
11, Frilandsareal, ultimo, ha	347,3	407,0	367,6
12, Antal dyreenheder, ultimo,	22,9	14,4	28,1
13, Jordbrugskapital, ultimo, mio. kr.	82,1	85,2	75,0
20, Antal heltid, pct.	31,7	31,5	35,1
21, Frilandsareal, ultimo, pct.	55,1	55,1	56,2
22, Antal dyreenheder, ultimo, pct.	63,9	58,4	72,3
23, Jordbrugskapital, ultimo, pct.	56,1	56,0	56,7

DS13_D Afkastningsgrad mv. for KVÆGBRUG, Heltidslandbrug **over** 3 helårsarbejdere

	2009	2010	2011
Antal i stikprøven	287,0	271,0	282,0
Antal i populationen	1.606,4	1.506,6	1.308,7
1, Nettoafkast af jordbrugsaktiver, kr.	240.373,5	904.170,1	963.405,0
2, Afkastningsgrad, pct.	0,4	1,7	1,9
11, Frilandsareal, ultimo, ha	209,4	221,0	199,1
12, Antal dyreenheder, ultimo,	314,9	392,5	405,7
13, Jordbrugskapital, ultimo, mio. kr.	54,6	54,5	51,2
20, Antal heltid, pct.	34,2	33,3	30,6
21, Frilandsareal, ultimo, pct.	54,4	53,9	48,0
22, Antal dyreenheder, ultimo, pct.	57,6	57,7	54,5
23, Jordbrugskapital, ultimo, pct.	55,6	55,1	50,1

DS13_D Afkastningsgrad mv. for SVINEBRUG, Heltidslandbrug over 3 helårsarbejdere

	2009	2010	2011
Antal i stikprøven	324,0	321,0	325,0
Antal i populationen	1.770,8	1.789,9	1.625,9
1, Nettoafkast af jordbrugsaktiver, kr.	643.086,6	986.088,0	1.056.563,7
2, Afkastningsgrad, pct.	0,9	1,6	1,7
11, Frilandsareal, ultimo, ha	245,5	237,8	240,8
12, Antal dyreenheder, ultimo,	370,7	372,2	423,1
13, Jordbrugskapital, ultimo, mio. kr.	69,7	62,9	62,5
20, Antal heltid, pct.	49,8	50,7	50,7
21, Frilandsareal, ultimo, pct.	69,0	66,6	67,2
22, Antal dyreenheder, ultimo, pct.	70,6	70,6	72,1
23, Jordbrugskapital, ultimo, pct.	71,0	69,8	70,2

DS13_D Afkastningsgrad mv. for ANDRE LANDBRUG, Heltidslandbrug **over** 3 helårsarbejdere

	2009	2010	2011
Antal i stikprøven	75,0	84,0	67,0
Antal i populationen	403,8	483,9	514,4
1, Nettoafkast af jordbrugsaktiver, kr.	217.566,5	2.583.433,2	2.335.017,2
2, Afkastningsgrad, pct.	0,6	6,7	6,5
11, Frilandsareal, ultimo, ha	122,6	137,1	128,4
12, Antal dyreenheder, ultimo,	188,5	183,3	197,2
13, Jordbrugskapital, ultimo, mio. kr.	34,9	38,5	36,1
20, Antal heltid, pct.	29,1	28,9	31,5
21, Frilandsareal, ultimo, pct.	49,9	55,3	50,2
22, Antal dyreenheder, ultimo, pct.	59,0	58,9	59,9
23, Jordbrugskapital, ultimo, pct.	52,9	57,3	56,7

DS13_D Afkastningsgrad mv. for ALLE DRIFTSFORMER, Heltidslandbrug over 3 (2) helårsarbejdere

	2009	2010	2011
Antal i stikprøven	798,0	788,0	816,0
Antal i populationen	4.812,4	4.626,2	4.349,4
1, Nettoafkast af jordbrugsaktiver, kr.	567.391,5	1.136.578,3	1.300.323,1
2, Afkastningsgrad, pct.	0,9	1,8	2,2
11, Frilandsareal, ultimo, ha	244,9	252,8	241,2
12, Antal dyreenheder, ultimo,	262,2	293,6	309,4
13, Jordbrugskapital, ultimo, mio. kr.	64,4	61,7	58,6
20, Antal heltid, pct.	37,3	37,3	37,2
21, Frilandsareal, ultimo, pct.	59,0	58,4	56,9
22, Antal dyreenheder, ultimo, pct.	63,9	63,5	63,1
23, Jordbrugskapital, ultimo, pct.	60,8	60,5	59,2

DS13_D Afkastningsgrad mv. PLANTEBRUG, Heltidslandbrug alle brugsstørrelser

	2009	2010	2011
Antal i stikprøven	237,0	287,0	295,0
Antal i populationen	3.255,0	2.687,0	2.562,4
1, Nettoafkast af jordbrugsaktiver, kr.	424.695,7	425.401,0	836.900,5
2, Afkastningsgrad, pct.	0,9	0,9	1,8
11, Frilandsareal, ultimo, ha	199,8	232,5	229,6
12, Antal dyreenheder, ultimo,	11,4	7,8	13,7
13, Jordbrugskapital, ultimo, mio. kr.	46,4	47,9	46,5
20, Antal heltid, pct.	100,0	100,0	100,0
21, Frilandsareal, ultimo, pct.	100,0	100,0	100,0
22, Antal dyreenheder, ultimo, pct.	100,0	100,0	100,0
23, Jordbrugskapital, ultimo, pct.	100,0	100,0	100,0

DS13_D Afkastningsgrad mv. for KVÆGBRUG, Heltidslandbrug alle brugsstørrelser

	2009	2010	2011
Antal i stikprøven	557,0	514,0	538,0
Antal i populationen	4.701,9	4.523,0	4.277,2
1, Nettoafkast af jordbrugsaktiver, kr.	-6.474,0	346.239,5	473.745,8
2, Afkastningsgrad, pct.	-0,0	1,1	1,5
11, Frilandsareal, ultimo, ha	131,6	136,6	126,8
12, Antal dyreenheder, ultimo,	186,8	226,7	227,7
13, Jordbrugskapital, ultimo, mio. kr.	33,5	32,9	31,3
20, Antal heltid, pct.	100,0	100,0	100,0
21, Frilandsareal, ultimo, pct.	100,0	100,0	100,0
22, Antal dyreenheder, ultimo, pct.	100,0	100,0	100,0
23, Jordbrugskapital, ultimo, pct.	100,0	100,0	100,0

DS13_D Afkastningsgrad mv. for SVINEBRUG, Heltidslandbrug alle brugsstørrelser

	2009	2010	2011
Antal i stikprøven	480,0	465,0	497,0
Antal i populationen	3.556,3	3.530,0	3.207,8
1, Nettoafkast af jordbrugsaktiver, kr.	270.635,3	577.139,3	632.595,9
2, Afkastningsgrad, pct.	0,6	1,3	1,4
11, Frilandsareal, ultimo, ha	177,2	181,2	181,7
12, Antal dyreenheder, ultimo,	261,6	267,3	297,5
13, Jordbrugskapital, ultimo, mio. kr.	48,9	45,7	45,2
20, Antal heltid, pct.	100,0	100,0	100,0
21, Frilandsareal, ultimo, pct.	100,0	100,0	100,0
22, Antal dyreenheder, ultimo, pct.	100,0	100,0	100,0
23, Jordbrugskapital, ultimo, pct.	100,0	100,0	100,0

DS13_D Afkastningsgrad mv. for ANDRE LANDBRUG, Heltidslandbrug alle brugsstørrelser

	2009	2010	2011
Antal i stikprøven	164,0	175,0	147,0
Antal i populationen	1.385,2	1.672,0	1.631,0
1, Nettoafkast af jordbrugsaktiver, kr.	-44.456,5	1.083.396,6	1.164.220,8
2, Afkastningsgrad, pct.	-0,2	5,6	5,8
11, Frilandsareal, ultimo, ha	71,6	71,7	80,7
12, Antal dyreenheder, ultimo,	93,1	90,1	103,8
13, Jordbrugskapital, ultimo, mio. kr.	19,2	19,5	20,1
20, Antal heltid, pct.	100,0	100,0	100,0
21, Frilandsareal, ultimo, pct.	100,0	100,0	100,0
22, Antal dyreenheder, ultimo, pct.	100,0	100,0	100,0
23, Jordbrugskapital, ultimo, pct.	100,0	100,0	100,0

DS13_D Afkastningsgrad mv. for ALLE DRIFTSFORMER, Heltidslandbrug alle brugsstørrelser
--

	2009	2010	2011
Antal i stikprøven	1.438,0	1.441,0	1.477,0
Antal i populationen	12.898,4	12.412,0	11.678,3
1, Nettoafkast af jordbrugsaktiver, kr.	174.660,2	528.346,3	693.489,4
2, Afkastningsgrad, pct.	0,4	1,4	1,9
11, Frilandsareal, ultimo, ha	155,0	161,3	158,0
12, Antal dyreenheder, ultimo,	153,1	172,5	182,6
13, Jordbrugskapital, ultimo, mio. kr.	39,5	38,0	36,9
20, Antal heltid, pct.	100,0	100,0	100,0
21, Frilandsareal, ultimo, pct.	100,0	100,0	100,0
22, Antal dyreenheder, ultimo, pct.	100,0	100,0	100,0
23, Jordbrugskapital, ultimo, pct.	100,0	100,0	100,0